



08/231-1315/ПР  
19.10.2023

# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

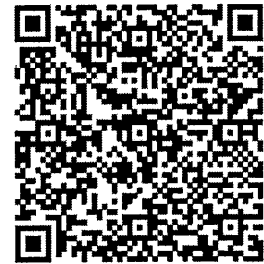
II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

## РІШЕННЯ

№ \_\_\_\_\_

*Поч. 002*

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЧЕСТНАТ ХОЛЛ» договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2018 року № 1372



554705380

Відповідно до статей 9, 83, 93 Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та враховуючи звернення товариства з обмеженою відповідальністю «ЧЕСТНАТ ХОЛЛ» від 18 вересня 2023 року № 554705380, Київська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ЧЕСТНАТ ХОЛЛ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 19 грудня 2018 року № 1372 для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами громадського розважального призначення, підземними і надземними паркінгами у проїзді Військовому, 8 у Печерському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:82:244:0142; площа 1,8822 га; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення – 02.10; справа № 554705380).

2. Встановити, що:

2.1. Річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2018 року № 1372 визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік.

2.2. Інші умови договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2018 року № 1372 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

3. Товариству з обмеженою відповідальністю «ЧЕСТНАТ ХОЛЛ»:

3.1. У місячний строк з дати оприлюднення цього рішення надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проекту договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2018 року № 1372 на новий строк.

3.2. Дотримуватися обмежень у використанні земельної ділянки, визначених законодавством та зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

3.3. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладення охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року № 384/6600 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» (із змінами і доповненнями).

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містопланування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

**ПОДАННЯ:**

Заступник голови  
Київської міської державної адміністрації  
з питань здійснення самоврядних повноважень

Петро ОЛЕНИЧ  
*В. Келок*

Директор Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

*В. Келок*  
Валентина ПЕЛИХ

*bo/* Начальник юридичного управління  
Департаменту земельних ресурсів  
виконавчого органу Київської міської ради  
(Київської міської державної адміністрації)

Дмитро РАДЗІЄВСЬКИЙ  
*Дмитро Радзієвський*

**ПОГОДЖЕНО:**

*20.05.2024*  
Постійна комісія Київської міської ради  
з питань архітектури, містопланування та  
земельних відносин

Голова

*Михайло Терентьєв*  
Михайло ТЕРЕНТЬЄВ

Секретар

*Юрій Федоренко*  
Юрій ФЕДОРЕНКО

Постійна комісія Київської міської ради  
з питань підприємництва, промисловості та  
міського благоустрою

Голова

ПІДТРИМАНО  
В ПОРЯДКУ  
Ч. 5 СТ. 30  
РЕГЛАМЕНТУ  
Ваган ТОВМАСЯН

Секретар

Василь ПОПАТЕНКО

Начальник управління  
правового забезпечення діяльності  
Київської міської ради

*30.10.2023*  
Постійна комісія Київської міської  
ради з питань збереження та захисту  
культурної спадщини

*Валентина Положишник*  
Валентина ПОЛОЖИШНИК  
*30.04.2024 № 230-397*

Голова

*Ярослав Федоренко*  
Ярослав ФЕДОРЕНКО

Секретар

*Інна Ярошенко*  
Інна ЯРМОЛЕНКО

# ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

№ ПЗН-59002 від 10.10.2023

до проекту рішення Київської міської ради:

Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю  
«ЧЕСТНАТ ХОЛЛ» договору оренди земельної ділянки від 19  
грудня 2018 року № 1372

До справи  
№ 554705380



## 1. Юридична особа:

Назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «ЧЕСТНАТ ХОЛЛ» (ЄДРПОУ 40998624) (далі – Товариство)
Перелік засновників (учасників) юридичної особи	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АСТЕРА», 01133, УКРАЇНА, 01133, МІСТО КИЇВ, БУЛЬВАР ЛЕСІ УКРАЇНКИ, БУДИНОК 34, ОФІС 214 Внесок: 1 716 000.00 грн, 66.000%  Канетро Холдінгс Лтд, 57, Інпарчу Стріт, Аджіа Зоні, 3027, М.Лімасол, Кіпр Внесок: 884 000.00 грн, 34.000%
Кінцевий бенефіціарний власник (контролер)	ШТРЕЛЬ ІГОР Австрія, 1040, місто Відень, вулиця Аргентиниєрштрассе, 4-6
Клопотання	від 18.09.2023 № 554705380

## 2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:82:244:0142).

Місце розташування (адреса)	м. Київ, проїзд Військовий, 8 у Печерському районі
Площа	1,8822 га
Вид та термін	оренда на 5 років (поновлення)
Код виду цільового призначення	02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами громадського розважального призначення, підземними і надземними паркінгами)
Нормативна грошова оцінка (за попереднім розрахунком*)	83 151 564,06 грн

\* Наведені розрахунки НГО не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

## 3. Обґрунтування прийняття рішення.

Розглянувши звернення зацікавленої особи, відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено цей проект рішення.

## 4. Мета прийняття рішення.

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

**5. Особливі характеристики ділянки.**

<p>Наявність будівель і споруд на ділянці:</p>	<p>Забудована.                  Відповідно до акту обстеження земельної ділянки від 05.10.2023 № ДК/207-АО/2023 на земельній ділянці здійснюється будівництво багатоквартирних житлових будинків ЖК «Fjord», розташовані побутові вагончики для робітників, складовані будівельні матеріали та ростуть поодинокі дерева та чагарники, ділянка огорожена парканом.                  Згідно з паспортом об'єкта на земельній ділянці будується житлово-офісний комплекс з об'єктами громадського розважального призначення, підземними і наземними паркінгами.                  Дозвіл на виконання будівельних робіт від 19.04.2019 № ІУ 113191091297 виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України.                  Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Товариству належать нежитлові будівлі загальною площею 1553,0 кв. м у проїзді Військового, 8 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 277935380382, номер відомостей про речове право від 15.12.2016 № 18059719).</p>
<p>Наявність ДПТ:</p>	<p>Детальний план території затверджений рішенням Київської міської ради від 10.07.2018 № 1239/5303 «Про затвердження детального плану території в межах вулиць Бойчука (колишня Кіквідзе), Професора Підвисоцького, бульв. Дружби Народів, Чеської, Матросова, Залізничного шосе у Печерському районі м. Києва».                  Відповідно до детального плану функціональне призначення: території багатоквартирної, багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови.</p>
<p>Функціональне призначення згідно з Генпланом:</p>	<p>Території житлової забудови багатоповерхової (існуючі)</p>
<p>Правовий режим:</p>	<p>Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.                  Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель – землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.10.</p>
<p>Розташування в зеленій зоні:</p>	<p>Земельна ділянка не відноситься до територій зелених насаджень загального користування, визначених рішенням Київської міської ради від 08.07.2021 № 1583/1624 «Про затвердження показників розвитку зеленої зони м. Києва до 2022 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста».</p>

<i>Інші особливості:</i>	<p><i>Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 20.11.2018 № 137/6188 надана в оренду на 5 років Товариству для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами громадського розважального призначення, підземними та надземними паркінгами (договір оренди від 19.12.2018 № 1372).</i></p> <p><i>Термін оренди за договором до 19.12.2023.</i></p> <p><i>Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 15.09.2023 № 83856/6/26-15-13-03-12 станом на 14.09.2023 за Товариством податковий борг не обліковується.</i></p> <p><i>Зважаючи на положення статей 9, 122 Земельного кодексу України та пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (щодо обов'язковості розгляду питань землекористування на пленарних засіданнях) вказаний проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою.</i></p>
--------------------------	--

#### **6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок (шляхом укладення договорів на новий строк) визначено Законом України «Про оренду землі» і Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

Проєкт рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

#### **7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

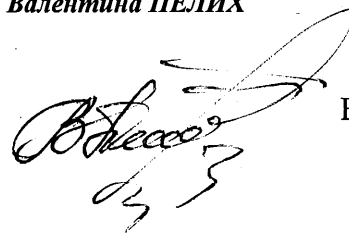
Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 08.12.2022 № 5828/5869 «Про бюджет міста Києва на 2023 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **2 494 546,92 грн. (3%).**

#### **8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельною ділянкою.

*Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів Валентина ПЕЛИХ*

Директор Департаменту земельних ресурсів



Валентина ПЕЛИХ



# КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

вул. Хрещатик, 36, м. Київ 01044

тел.: (044) 202-70-19

04.04.2024 № 08/230-397  
на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Голові постійної комісії Київської  
міської ради з питань архітектури,  
містопланування та земельних  
відносин  
Михайлу ТЕРЕНТЬЄВУ

## Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради від 19.10.2023 №08/231-1315/ПР «Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «ЧЕСТНАТ ХОЛЛ» договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2018 року № 1372»

Управлінням правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого зазначаємо таке.

Проектом рішення пропонується поновити товариству з обмеженою відповідальністю «ЧЕСТНАТ ХОЛЛ» на 5 років договір оренди земельної ділянки від 19 грудня 2018 року № 1372 для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу з об'єктами громадського розважального призначення, підземними і надземними паркінгами у проїзді Військовому, 8 у Печерському районі м. Києва (кадастровий номер 8000000000:82:244:0142; площа 1,8822 га; категорія земель - землі житлової та громадської забудови; код виду цільового призначення - 02.10; справа № 554705380), встановити, що річна орендна плата, передбачена у підпункті 4.2 пункту 4 договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2018 року № 1372 визначається на рівні мінімальних розмірів згідно з рішенням про бюджет міста Києва на відповідний рік, інші умови договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2018 року № 1372 підлягають приведенню у відповідність до законодавства України.

Також відповідно до підпункту 3.1 пункту 3 проекту рішення Товариству з обмеженою відповідальністю «ЧЕСТНАТ ХОЛЛ» у місячний строк з дати оприлюднення цього рішення необхідно надати до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи, визначені законодавством України, необхідні для підготовки проекту

договору про укладення договору оренди земельної ділянки від 19 грудня 2018 року № 1372 на новий строк.

Термін оренди за цим договором до 19.12.2023.

Звертаємо увагу, що 16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» запроваджені нові правила щодо поновлення договорів на новий строк, проте поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Наведеним законом чітко розмежовано зміст понять "поновлення договору оренди землі" та "переважне право орендаря на укладення договору оренди на новий строк", доповнивши:

- Земельний кодекс України статтею 126<sup>1</sup> «Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервіту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови».

- Закон України «Про оренду землі» (далі - Закон) - статтею 32<sup>2</sup> «Поновлення договорів оренди землі», яка визначає, що поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 126<sup>1</sup> Земельного кодексу України.

- статтю 33 Закону України «Про оренду землі» викладено у новій редакції з назвою «Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк».

При цьому, варто звернути увагу, що відповідно до абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» правила, визначені статтею 126<sup>1</sup> Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Звертаємо увагу, що у преамбулі проекту рішення як на правову підставу його прийняття міститься посилання на статті 9, 83, 93 Земельного кодексу України, які визначають загальні повноваження Київської міської ради у галузі земельних відносин, а також загальне посилання на Закон України «Про оренду землі».

Преамбула проекту рішення - це вступна частина, яка має посилання на відповідну структурну одиницю компетенційного нормативно - правового акта дає стислу інформацію про необхідність та мету прийняття цього акта і підлягає врахуванню при роз'ясненні та застосуванні нормативно - правового акта.

При цьому слід мати на увазі, що компетенційний акт - це акт, що містить пряму вказівку на повноваження суб'єкта нормотворення (Київської міської ради) щодо прийняття рішення з відповідно питання.

Отже, зважаючи на те, що у пункті 1 проекту рішення мова йде про поновлення договору оренди, у підпункті 3.1. пункту 3 проекту рішення мова йде про укладення



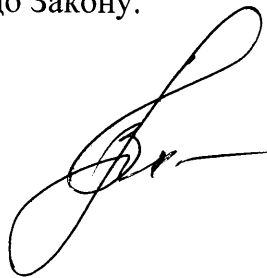
договору оренди на новий строк, а у преамбулі проекту рішення відсутнє посилання компетенційну норму проект рішення потребує відповідного доопрацювання.

2. Законом України «Про адміністративну процедуру» (далі - Закон) врегульовано відносини органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної адміністрації, з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ у дусі визначеної Конституцією України демократичної та правової держави та з метою забезпечення права і закону, а також зобов'язання держави забезпечувати і захищати права, свободи чи законні інтереси людини і громадянина.

Проект рішення в розумінні Закону є адміністративним актом.

З огляду на зазначене, зміст (структуру) та правила чинності проекту рішення потрібно привести у відповідність до Закону.

Начальник управління



Валентина ПОЛОЖИШНИК

Виконавець Оксана Палієнко